

Immobilier tertiaire : quand la qualité prime sur la quantité



Le marché des bureaux en Île-de-France clôture l'année 2025 dans un **climat d'attente persistant**.

Avec 1,64 million de m² commercialisés sur l'ensemble de l'année, l'activité recule de 9 % par rapport à 2024 et demeure nettement inférieure à sa moyenne post-Covid.

Le quatrième trimestre, traditionnellement porteur, n'a pas permis d'enclencher un rebond significatif, pénalisé par un environnement économique et géopolitique instable.

Cette situation traduit moins une contraction structurelle de la demande qu'un report des décisions.

Les entreprises privilégient la maîtrise des coûts, les renégociations de baux existants et une grande prudence dans leurs engagements immobiliers.

Le ralentissement concerne l'ensemble des segments de surfaces.

Les grandes transactions de plus de 5 000 m² enregistrent un léger redressement en fin d'année, mais restent inférieures aux standards historiques.

SELECT'PLACEMENTS – SARL au capital de 9.400 € immatriculée au RCS de Paris sous le n°432240182 - Immatriculé à l'Orias sous le n° 07005216

Conseiller en Investissement Financier enregistré CIF sous le numéro D013212, sous le contrôle de l'AMF, 17 Place de la Bourse 75002 Paris

Courtier en Assurance et en Réassurance sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest 75009 Paris

Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement

Adhérent de la CNCIF enregistré sous le n° D013212, association agréée par l'AMF 17 Place de la Bourse 75002 Paris

Carte de Transactions Immobilières, enregistrée sous le n°CPI75012018000033116

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière n° 127 113 363 auprès de MMA IARD 160, rue Henri Champion 72030 Le Mans Cedex

Près d'une opération sur deux correspond à une renégociation, illustrant un marché défensif.

Les petites et moyennes surfaces (0-5 000 m²) affichent également un repli, confirmant que le retour au bureau ne se traduit pas mécaniquement par une hausse des surfaces consommées.

Les dynamiques géographiques sont très contrastées.

Paris Centre Ouest poursuit sa trajectoire baissière, tandis que Paris Nord-Est se distingue grâce à quelques transactions majeures. La Défense connaît un net recul des grandes opérations mais conserve une forte attractivité sur les petites surfaces. En première couronne, le Sud tire son épingle du jeu, à l'inverse des secteurs Nord et Est plus atones.

L'offre immédiate poursuit sa progression et atteint plus de 6,2 millions de m², portant le taux de vacance moyen à 10,2 % en Île-de-France. La hausse est particulièrement marquée à Paris, notamment à Paris Centre Ouest.

À l'inverse, La Défense amorce une décrue de son taux de vacance. Le pipeline évolue, avec une baisse des projets neufs au profit des opérations de rénovation, reflet d'arbitrages économiques de plus en plus sélectifs.

Sur le plan locatif, le marché se segmente nettement. Le loyer prime parisien demeure stable à 1 250 € HT HC/m²/an, confirmant la solidité des actifs centraux et de grande qualité. En revanche, les loyers moyens s'orientent à la baisse sous l'effet de l'abondance de l'offre et des contraintes budgétaires des entreprises.

Les avantages commerciaux poursuivent leur progression, traduisant un rapport de force favorable aux preneurs.

En synthèse, le marché des bureaux francilien reste fonctionnel mais sans véritable élan.

La création de valeur repose désormais sur la qualité intrinsèque des actifs : localisation, accessibilité, performance environnementale, flexibilité et maîtrise des charges constituent les principaux déterminants de l'attractivité à moyen terme.

Vous souhaitez contacter nos conseillers ?

✉ info@maubourg-patrimoine.fr

☎ 01.42.85.80.00